

## 修訂《主板上市規則》的條文

### 第五章

#### 總則

#### 物業的估值及資料

#### 釋義

##### 5.01 在本章中：

- (1) 「帳面值」(carrying amount) 對於申請人指上市文件內最近期經審計綜合資產負債表所示的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額。對於發行人則指其最近期刊發的經審計綜合帳目或最近期刊發的中期報告（以較近期者為準）內的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額；

註：若收購在最近期的經審計綜合帳目刊發後方進行，則採用收購成本。

- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售，又或其後出租或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；

註：

- (1) 任何其他物業權益分類為「非物業業務」。

- (2) 物業權益以上市文件的日期作為分類為物業業務或非物業業務的參考時點。

- (3) 「物業」(property) 指土地及／或建築物（已完工或興建中）。建築物包括固定附着物及裝置。「物業權益」(property interest) 指於物業中的權益；

註：固定附着物及裝置包括屋宇設備裝置（如水管及喉管、機電安裝、通風系統、扶手電梯及一般改善），但不包括生產所用的器材及機器。

一項物業權益可包括：

- (a) 位於一幢建築物或綜合樓的一個或以上單位；  
(b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或以上物業；

- (c) 構成一整體設施的一項或以上物業；
  - (d) 構成一物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上物業、構築物或設施；
  - (e) 位於一綜合樓內的一項或以上物業，並持作投資用途；
  - (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一幢或以上物業、構築物或設施；或
  - (g) 向公眾展現為一整體的項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期的發展項目。
- (4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指上市文件的會計師報告內最近期經審計綜合財務報表所示的固定資產總值（包括無形資產）加上流動及非流動資產總值；對於發行人而言，「資產總值」一詞的涵義與《上市規則》第十四章中該詞的涵義相同。

#### 何時需要

5.01 有關發行人（或如屬債務證券，則於適用時指擔保人）在土地或樓宇（「物業」）中所擁有的全部權益的估值及資料，必須列入新申請人所刊發的上市文件內。

#### 申請人的規定

5.01A 申請人刊發的上市文件必須載列以下有關物業權益的估值及資料：

- (a) 屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務的物業權益，帳面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務而帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

5.01B 上市文件必須包括下列資料：

- (a) 申請人物業業務的物業權益方面：
  - (i) 須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的市值低於《上市規則》第 5.01A(a)條規定須估值的物業權益總值的 5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《上市規則》附錄二十六。本交易所可按情況

接納申請人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值報告須提供予公眾查閱；

註：披露摘要的格式可按申請人的情況修改。申請人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。

- (b) 申請人非物業業務的物業權益方面：
  - (i) 帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益的估值報告全文；及
  - (ii) 聲明除估值報告所載物業權益外，其非物業業務中並無單一物業權益的帳面值佔其資產總值 15%或以上；
- (c) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於上市文件中另作披露的物業權益；及
- (d) 《上市規則》第 5.10 條規定的一般資料（如適用）。

5.01C若上市文件載有包括關於天然資源（按第十八章定義）及輔助物業權益的估值，而有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值，則《上市規則》第5.01A及5.01B條（第5.01B(c)及5.01B(d)條除外）並不適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

註：若上市文件並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《上市規則》第5.01A(b)及5.01B(b)至(d)條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

### 發行人的規定

5.02 如對於交易屬收購或出售變賣任何物業權益、或一間公司而該公司的資產只有或主要為物業，而有關交易按《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過為25%或以上，則該物業的估值及資料必須列入刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《上市規則》第14.66(11)及14.69(3)條），如果有關物業權益乃透過公開拍賣或以密封投標的方式向香港政府購買所得，但《上市規則》第5.02A條適用者則作別論。就在本條及《上市規則》第5.03條而言中，「有關收購」而刊發的通函，包括就供股（供股所得款項用以償還較早前因收購物業或公司而負擔的債項）而刊發的上市文件，但如載有物業估值報告的通函已於收購有關物業或公司時刊發予股東，則該份上市文件毋須載列該估值報告。

5.02A 在下列情況中，毋須提供物業權益的估值：

- (a) 物業權益透過公開拍賣或以密封投標的方式購自香港政府；或
- (b) 屬於「合資格地產收購」（按第14.04(10C)條定義）所收購的物業；或
- (c) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (d) （須符合第5.03條）被收購或出售的公司的物業權益用於輔助天然資源（按第十八章定義）的勘探及／或開採業務，條件是通函載有包括此等天然資源及輔助物業權益的估值，及有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值；或

註：若通函並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《上市規則》第5.02條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

- (e) （須符合第5.03條）被收購或出售的公司的物業權益帳面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過發行人資產總值的10%。

5.02B （須符合第5.03條），根據第5.02條發出的通函必須包括下列資料：

- (a) 對於物業權益：估值報告全文；
- (b) 對於非上市公司，而其資產只有或主要為物業：
  - (i) 《上市規則》第5.02條規定須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的價值低於《上市規則》第5.02條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《上市規則》附錄二十六。本交易所可按情況接納發行人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值師報告須提供予公眾查閱；及

註：披露摘要的格式可按發行人的情況修改。發行人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。
  - (iii) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於通函中另作披露的物業權益；

(c) 對於在本交易所上市的公司，而其資產只有或主要為物業：物業權益概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述；及

(d) 《上市規則》第5.10條規定的一般資料（如適用）。

5.03 如屬如交易涉及向關連人士收購或出售變賣任何物業權益或其資產只有或主要為物業的公司（包括在本交易所上市的公司）的情況，則該物業的估值及資料必須列入任何刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《上市規則》第14A.59(6)條）。通函必須載有估值報告全文及《上市規則》第5.10條規定的一般資料（如適用）。

...

5.04A 本規定並不適用於屬於「合資格地產收購」（按第14.04(10C)條定義）所收購的物業。[已於[日期]刪除]

## 估值報告規定

### 基本內容

5.05 ...

5.06 所有估值報告通常應載有下列資料：

(1) 每項物業的詳情，包括：

...

(k) 有關或影響該物業的期權或先買權；及

(l) 物業權益的估值基準及方法；

(m) 對上一次視察的日期；

(n) 調查的摘要，包括查核的詳情，例如建築物情況、屋宇設備提供等等；

(o) 所依賴資料的性質及來源；

(p) 業權及擁有權的詳情；

(q) 產權負擔的詳情；

(r) 就每一估值證書，物業是如何組合在一起的；

(s) 進行視察的人士的姓名及資格；及

(t) 可能嚴重影響價值的任何其他事項；

...

(9) ...

附註：參閱第12及第16項應用指引。

生效日期

5.07 ...

估值師的獨立性

5.08 ...

其他報告

5.09 ...

一般披露

5.10 上市文件或根據《上市規則》第5.02及5.03條刊發的通函必須披露重要物業（包括租賃物業）的相關資料。

附註：

有關資料可包括：

- (a) 概述物業所在位置（而非僅提供物業地址）及如物業與物業業務有關若干市場分析。例如：物業是否位於商業中心區、供求資料、租用率、物業收益趨勢、售價、租金等等；
- (b) 用途及概約面積；
- (c) 用途的限制；
- (d) 顯示物業持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，須提供租約餘下租期；
- (e) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭等詳情；
- (f) 環境事宜，如違反環保規定；
- (g) 調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情；
- (h) 興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；
- (i) 出售或更改物業用途的計劃；及
- (j) 任何其他認為對投資者重要的資料。

## 第十一章

### 股本證券

#### 上市文件

...

#### 盈利預測

...

11.17 ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 第十四章

### 股本證券

#### 須予公布的交易

...

#### 公告內的盈利預測

14.61 ...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

#### 主要交易的通函

14.66 有關主要交易的通函須載有下列資料：

...

(11) 如要符合《上市規則》第五章的規定，須載列該章所規定有關上市發行人將予收購或出售的物業權益的估值報告資料；

...

...

*未能取得有關資料以就主要交易或非常重大的收購事項編制通函*

14.67A(1) ...

(2) ...

- (a) ...
- (b) 如未能提供有關經擴大後的集團的所需資料，則須包括下列有關上市發行人的資料：
  - ...
  - (iii) ~~土地及／或樓宇權益之估值報告（只適用於非常重大的收購事項，見《上市規則》第14.69(3)條）；~~ [已於[日期]刪除]；
  - ...
- (c) ...
- (3) ...
- ...

*非常重大的收購事項的通函及反收購行動的上市文件*

14.69 涉及非常重大的收購事項的通函，或反收購行動的上市文件，須載有下列資料：

- (1) 如屬因對於反收購行動而發出的上市文件：
  - (a) 《上市規則》第14.66條（第14.66(2)、14.66(3)、14.66(10)、及14.66(11)條規定的資料除外），以及第14.67(3)及14.67(7)條規定必須提供的資料；及
  - (b) 如適用，《上市規則》附錄一A部指定的資料，但不包括第8段、第15(2)段（通函或上市文件發出前12個月的資料）及第20(1)段。而第36段所述的足夠營運資金的聲明，須把交易的影響考慮在內；及
  - (c) [已於2009年1月1日刪除]
  - (d) 《上市規則》第5.01A及5.01B條所規定有關經擴大集團的物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）的資料；
- (2) 如屬因對於非常重大的收購事項而發出的通函，《上市規則》第14.66至14.67條（《上市規則》第~~14.66(11)~~及14.67(6)條規定的資料除外）及第2.17條規定須提供的資料；
- (3) 有關經擴大後的集團所擁有的土地或樓宇權益之估值報告，而該報告須符合《上市規則》第五章的規定；[已於[日期]刪除]；
- ...



## 第十四A章

### 股本證券

### 關連交易

...

#### *通函的具體披露資料*

14A.59 通函至少須載有下列各項資料：

...

- (6) 《上市規則》第5.03條所規定有關物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）的資料，及如所購入或出售的資產（物業權益除外）之重要性主要在於其資本值（如房地產），則載列有關資產的獨立估值；

...

## 第十九章

### 股本證券

### 海外發行人

...

19.10 下列修訂條文及附加規定適用：

...

- (5) 如對於在《上市規則》第7.14(3)條所述的情況下介紹上市時，下列修訂條文、例外情況及附加規定適用：

...

- (d) 如海外發行人的綜合資產及負債與證券進行交換的上市發行人的綜合資產及負債大致相同，本交易所通常只在下列情況下才要求評估海外發行人擁有的全部物業土地或樓宇權益（參閱《上市規則》附錄一A部第3951A段及《上市規則》第五章第5.01條）：

...

- (e) 《上市規則》附錄一A部第3951A段及第五章第5.01條規則規定刊載的任何估值（如《上市規則》第19.10(5)(d)條所修訂者），只需在上市文件內予以概述，惟須提供詳盡的估值報告以供查閱；

...

## 《第12項應用指引》

證券上市規則  
(「本交易所的上市規則」)

依據《上市規則》第1.06條而發出

### 有關發展中物業市場的物業估值

...

## 2. 引言

《上市規則》~~第5.01至5.04條~~ (包括首尾兩條) ~~規則第五章載列~~何時須有關將估值報告載入上市文件或發給股東的通函內須編備對物業權益的估值及其他披露規定。《上市規則》第5.05條規定估值報告須載有所有關於估值基準的重要資料，而估值基準須符合香港測量師學會不時發布的《香港測量師學會物業估值準則》或國際估值準則委員會不時發布的《國際估值準則》的規定。《上市規則》第5.06條列明估值報告一般應包括的資料。《上市規則》第5.06(9)條規定此類報告須包括本交易所可能要求的其他資料。本應用指引的目的，在於列明依據《上市規則》第5.06(9)條而就位於發展中物業市場的物業作出估值報告所須包括的資料。

...

## 10. 須予公布的交易及關連交易

...

(a) ...

(b) 可能要求提供獨立估值報告，即使《上市規則》第5.02條五章並無明文規定要求提供有關報告；及

(c) ...

## 11. 董事聲明

凡依據《上市規則》~~第5.01、5.02及5.03條~~規定第五章或依據本應用指引第10(b)段須作出估值者，及如有關該項物業主要以餘值法估值，本交易所可要求有關一方的董事在有關文件的顯眼位置，就其持作投資、發展、未來發展及出售的物業的估值載列一項聲明。在該聲明中，董事或（如屬關連交易）獨立董事委員會須：

...

...

## 《第16項應用指引》

證券上市規則  
(「本交易所的上市規則」)

依據《上市規則》第1.06條而發出

### 上市文件及通函無需刊載 有關以營運租約租賃的物業之估值報告

[已於[日期]刪除]

#### 1. 釋義

本應用指引所採用的詞語，如在「本交易所的上市規則」內已有定義或闡釋，即具有「本交易所的上市規則」所述的意義。

#### 2. 序言

~~《上市規則》第 5.01 至 5.04 條（包括首尾兩條）規定估值報告何時須載入上市文件或發給股東的通函。~~

本應用指引旨在訂明，只要符合下列若干準則，任何上市文件及發給股東的通函無需刊載有關以營運租約租賃的物業之詳盡估值報告。參閱本應用指引時，應一併參閱《上市規則》第五章及第 12 項應用指引。

#### 3. 估值報告

(a) ~~受下述第 3(b) 條規限，新申請人或上市發行人須繼續在上市文件或致予股東的通函中列載其合法及實益擁有的物業之估值報告全文。~~

(b) ~~新申請人或上市發行人只要符合以下條件，則毋須在上市文件或致予股東的通函（視屬何情況而定）刊載關於以營運租約租賃（定義見下文）的物業之估值報告全文：~~

~~(1) 所述土地或建築物權益已按照《上市規則》規定，經由獨立合資格的估值師釐定價值；~~

~~(2) 該估值師釐定該項權益的價值為零；~~

~~(3) 在上市文件或通函發出之前，載列《公司條例》附表三第 34(2) 段及／或《上市規則》規定資料的獨立估值師報告已呈交予聯交所，而該估值報告在上市文件或通函中亦有提及，並可供公眾人士查閱；及~~

~~(4) 上市文件或通函載有本項豁免所涵蓋的全部土地及建築物權益的摘要。~~

就本項豁免而言，「營運租約」所指的租約須符合以下條件：

- (i) 發行人根據該租約租賃土地或建築物權益，而該租約或租賃並沒有賦予承租人在取得出租人同意之前，行使轉讓、分租、按揭或以其他方式處置上述物業權益的單方面權利；
  - (ii) 租約期限大幅短於上述物業的預計使用經濟年限；及
  - (iii) 上述物業所有權的實質風險及回報，並未或不會建議由出租人轉為由承租人承擔和收取。
- (c) 就上面第 3(a)及 3(b)段所述的所有物業而言，新申請人或上市發行人須根據《上市規則》向上市科呈交整份估值報告，供審核及上市申請之用；而該等估值報告將成為日後供公眾人士查閱的文件之一。

4. 本應用指引將於 1997 年 10 月 3 日生效。

香港，1997 年 9 月 29 日

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### A 部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

34. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

39. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。  
[已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

51A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

## 附註

...

附註6 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.04條）對任何物業權益資產或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須披露額外扣除的折舊額（如有）。

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### B 部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

29. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### C部

#### 債務證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

41. (1) ...

(2) ...

(3) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(4) ...

...

44. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。無論如何，必須包括資產負債表列為資產的所有重要物業的概要。[已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

51A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

### 附錄一

#### 上市文件的內容

#### E部

#### 預託證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

34. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

39. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。[已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

74A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

## 附註

...

附註6 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.04條）對任何物業權益資產或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須額外扣除的折舊額（如有）。

...

## 附錄一

### 上市文件的內件

#### F 部

#### 預託證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

25. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 附錄十六

### 財務資料的披露

...

27. 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.04條）對物業資產權益或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，而且，上市發行人於上市後發表的首份年度賬目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列賬，則上市發行人必須於上市後首份年報中披露以下額外資料：

...

...

《主板規則》附錄二十六

**【物業類型】**

(如投資物業、待售物業、持作發展或發展中物業)

**【地理位置／地區】**

<u>項目用途及 名稱／概述</u>	<u>總樓面 面積／ 規劃 樓面 面積</u>	<u>可出租／ 可出售面 積</u>	<u>房間／單 位數目</u>	<u>車位數目</u>	<u>集團應佔</u>	<u>年期（批 租期限的 年份）</u>	<u>動工日期 （發展中物業）</u>	<u>落成年份／ 預計落成日 期</u>	<u>發展成本，若 物業正在發展 中（按《上市 規則》第 5.06(3)(e)條 規定）</u>	<u>平均佔用率</u>	<u>平均實際 租金（按 《上市規 則》第 5.06(2) 條規定）</u>	<u>於[日期] 應佔 獨立估值</u>
------------------------	---	----------------------------	---------------------	-------------	-------------	------------------------------	-------------------------	------------------------------	--	--------------	--	------------------------------

例子：

多用途

【項目名稱】

住宅

零售

辦公室

酒店

辦公室

住宅

零售

服務式住宅